香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Kangqiao Service Group Limited

康橋悅生活集團有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：2205）

截至2026年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

1. 截至2026年6月30日止六個月的收入達約人民幣469.9百萬元，較2025年同期增長3.2%。

2. 報告期內收入按業務範疇分佈如下：(i)物業管理服務收入為約人民幣380.0百萬元，佔總收入80.8%，較2025年同期增長7.4%；(ii)非業主增值服務收入為約人民幣12.5百萬元，佔總收入2.7%，較2025年同期下降了20.6%；(iii)社區增值服務收入為約人民幣45.4百萬元，佔總收入9.7%，較2025年同期下降了0.2%；及(iv)城市服務收入為約人民幣32.0百萬元，佔總收入6.8%，較2025年同期下降了20.4%。

3. 報告期內毛利為約人民幣106.4百萬元，較2025年同期增長8.0%。毛利率為22.6%，較2025年同期增長1.0個百分點。

4. 報告期內利潤為約人民幣37.6百萬元，較2025年同期下降了13.2%。報告期內本公司擁有人應佔利潤為約人民幣28.8百萬元，較2025年同期下降了13.9%。

5. 報告期內物業管理服務合約建築面積為約70.0百萬平方米，較2025年約68.3百萬平方米增長2.4%，其中來自第三方物業開發商的為約57.4百萬平方米，佔比82.0%；在管建築面積為約47.9百萬平方米，較2025年約46.2百萬平方米增長3.7%，其中來自第三方物業開發商的為約37.5百萬平方米，佔比78.2%。

6. 董事會決議不就截至2026年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

康橋悅生活集團有限公司（「**本公司**」）董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」或「**康橋悅生活**」）截至 2026 年 6 月 30 日止六個月（「**報告期**」）的未經審核中期簡明綜合業績，連同 2025 年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
	附註	**（未經審核）**	（未經審核）
收入	5	**469,947**	455,202
銷售成本	6	**(363,571)**	(356,713)
毛利		**106,376**	98,489
行政開支	6	**(33,089)**	(21,791)
銷售及營銷開支	6	**(2,890)**	(2,491)
金融資產減值損失淨額		**(23,179)**	(18,071)
其他收入		**308**	179
其他收益/(虧損)- 淨額		**409**	(521)
經營利潤		**47,935**	55,794
融資收入		**1,310**	1,850
融資成本		**(254)**	(838)
融資收入- 淨額		**1,056**	1,012
應佔使用權益法入賬的投資利潤		**781**	48
所得稅前利潤		**49,772**	56,854
所得稅開支	7	**(12,151)**	(13,503)
期內利潤		**37,621**	43,351
以下各方應佔溢利：			
- 本公司擁有人		**28,819**	33,483
- 非控股權益		**8,802**	9,868
		37,621	43,351

中期簡明綜合損益及其他全面收益表（續）

截至2026年6月30日止六個月

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		（未經審核）	（未經審核）
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目			
- 換算海外業務產生的匯兌差額		**(1,222)**	(799)
期內全面收益總額		**36,399**	42,552
以下各方應佔全面收益總額：			
- 本公司擁有人		**27,597**	32,684
- 非控股權益		**8,802**	9,868
		36,399	42,552
每股盈利			
- 基本及攤薄（以每股人民幣元列示）	8	**0.041**	0.048

中期簡明綜合資產負債表

2026年6月30日

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

	附註	於2026年6月30日 （未經審核）	於2025年12月31日 （經審核）
資產			
非流動資產			
物業及設備		**12,225**	11,119
無形資產		**44,769**	46,718
投資物業		**21,903**	22,724
使用權資產		**1,475**	2,479
使用權益法入賬的投資		**6,284**	4,797
遞延所得稅資產		**98,559**	88,784
預付款項	9	**42,075**	42,075
受限制現金		**332**	7,697
		227,622	226,393
流動資產			
存貨		**18,758**	18,765
預付款項	9	**2,688**	2,857
貿易及其他應收款項	9	**1,535,183**	1,418,935
按公允值計入損益的金融資產		**23,100**	–
現金及現金等價物		**134,693**	157,629
受限制現金		**2,145**	209,215
		1,716,567	1,807,401
資產總值		**1,944,189**	2,033,794
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		**5,831**	5,831
其他儲備		**502,975**	504,197
留存盈利		**205,481**	176,662
		714,287	686,690
非控股權益		**63,775**	61,197
權益總額		**778,062**	747,887

中期簡明綜合資產負債表（續）

2026年6月30日

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

	附註	於2026年6月30日 （未經審核）	於2025年12月31日 （經審核）
負債			
非流動負債			
租賃負債		**3,839**	4,231
遞延所得稅負債		**5,233**	1,763
合同負債		**5,442**	13,183
		14,514	19,177
流動負債			
合同負債		**226,871**	162,330
貿易及其他應付款項	10	**354,708**	364,266
訴訟撥備		**550,190**	726,725
即期所得稅負債		**14,866**	7,472
租賃負債		**4,978**	5,937
		1,151,613	1,266,730
負債總額		**1,166,127**	1,285,907
權益和負債總額		**1,944,189**	2,033,794

中期財務資料附註

2026年6月30日

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

1 一般資料

本公司於2020年10月8日根據開曼群島第22章公司法（經修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-9010, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司。本集團主要業務為於中華人民共和國（「**中國**」）提供物業管理服務、相關增值服務及城市服務。本集團的最終控股實體為Hung Fai Property Limited，該公司由宋革委先生（「**宋先生**」或「**控股股東**」）控制。

本集團截至2026年6月30日的中期簡明綜合資產負債表，以及截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、權益變動表和現金流量表，連同重大會計政策概要及其他解釋附註（統稱為「**中期財務資料**」）已於2026年8月26日經董事會批准刊發。

除另有指明者外，中期財務資料以人民幣（「**人民幣**」）呈列。

中期財務資料未經審核。

2 編製基準

(a) 香港財務準則的合規情況

截至2026年6月30日止六個月的中期財務資料乃根據香港會計準則（「**香港會計準則**」）第34號「中期財務報告」編製。截至2026年6月30日止六個月的中期財務資料應與根據香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）編製的截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表及本集團在報告期內發佈的任何公告一併閱讀。

2 編製基準（續）

(b) 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，董事已審慎考慮本集團之未來流動性及表現，以及可用之融資來源，以評估本集團持續經營之能力。

於2024年12月25日，本公司之全資附屬公司康橋悅生活服務集團有限公司（「**康桥悦生活服務**」）接獲河南省鄭州市中級人民法院（「**該法院**」）就一間中國銀行（「**該銀行**」）作為原告，針對康橋悅生活服務的一份聲稱承諾函（「**該聲稱承諾函**」）所提起訴訟作出之民事判決書（「**該民事判決書**」）。於該民事判決書發出之後，該銀行於2025年1月8日提出上訴（「**該上訴**」）。2025年2月26日，河南省高級人民法院（「**該高級法院**」）發出傳票。該上訴已於2025年3月7日進行聆訊。

於2026年2月12日，康橋悅生活服務接獲該高級法院就上訴發出之民事判決書（「**二審民事判決書**」）。根據二審民事判決書，該高級法院裁定該聲稱承諾函構成有效擔保，並對康橋悅生活服務具有法律約束力。因此，康橋悅生活服務須承擔為約人民幣473,700,000元，此乃根據若干貸款協議項下之本金，另加按約定利率計算至還款日止之利息。截至2026年6月30日，法院已從康桥悦生活服務的銀行賬戶扣劃約人民幣214,473,000元。基於管理層之估計，於2026年6月30日，剩餘負債為約人民幣550,190,000元，該等負債已經確認為中期財務資料中的訴訟撥備。

董事已審閱本集團現金流量預測，該等預測涵蓋自報告期末起計不少於十二個月之期間。經考慮上述所述之計劃及措施後，董事認為本集團將有足夠營運資金以維持其營運，並於自報告期末起至少十二個月期間內於到期時履行其財務義務。董事信納按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

本公司董事將採取的計劃及措施包括（但不限於）：宋先生（其為本公司控股股東及訴訟所涉貸款之借款的關連人士）已承諾將根據適用法律及法規，就本公司可能蒙受或產生之任何損失作出全額補償及彌償；即時自宋先生處取得所需資金；以及如有必要，與銀行協商還款安排。

如本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營基準運作。屆時或需作出調整，包括將本集團資產之賬面值減記至其可收回金額、考慮合約條款後將其非流動負債重新分類為流動負債，或就任何可能已變成繁重之合約承諾計提撥備（如屬適用）。有關調整之影響並未於本集團之綜合財務報表內反映。

3 重大會計政策

除於本期間之財務資料首次採納下列經修訂香港財務報告準則會計準則外，編製此中期簡明綜合財務資料採納之會計政策與編製本集團截至 2025 年 12 月 31 日止期間的年度綜合財務報表所應用者貫徹一致。

香港財務報告準則第 9 號和第 7 號的修訂	金融工具分類及計量修正案
香港財務報告準則第 9 號和第 7 號的修訂	涉及自然電力的合約
香港財務報告準則第1號、第7號、第9 號、第 10 號及香港會計準則第 7 號的修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進第 11 卷

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

(a) 《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第7號（修訂本）－金融工具分類及計量的修訂釐清，金融資產於實體收取合約現金流量的權利屆滿或轉讓時終止確認，而金融負債則於結算日終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇權，倘符合指定條件，可於結算日期前終止確認透過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂闡明如何評估具有環境、社會及管治及其他類似或有特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該修訂本闡明對具有無追索特徵的金融資產及合約掛鈎工具分類的規定。該修訂本亦包括投資指定為按公允價值計入其他全面收益的權益工具及具有或然特徵的金融工具之額外披露。該等修訂預計不會對中期簡明合併財務資料產生任何重大影響。

(b) 《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第7號（修訂本）－涉及依賴自然能源生產電力的合約澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。修訂本亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何屬於該等修訂範圍內的合約，該等修訂對中期簡明合併財務資料並無任何影響。

(c) 《香港財務報告準則會計準則》之年度改進 － 第11卷載列對《香港財務報告準則》第1號、《香港財務報告準則》第7號（及隨附之《香港財務報告準則》第7號實施指引）、《香港財務報告準則》第9號、《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》第7號的小範圍修訂。該等修訂包括釐清、簡化、更正或旨在提高相應香港財務報告會計準則一致性之變動。該等修訂本對中期簡明合併財務資料並無任何影響。

本集團未採納任何在本會計期間尚未生效的新準則或說明。

4 分部資料

本公司管理層已基於主要經營決策者（「**主要經營決策者**」）審閱的報告釐定經營分部。本公司之主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被識別為執行董事。

截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、相關增值服務及城市服務。由於在不同地區的服務性質、服務的客戶類型、用於提供其服務的方法及監管環境的性質相同，本公司管理層將業務的經營業績視為單一可報告分部進行審閱。

截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月，本集團所有收入均來自中國。於2026年6月30日，本集團大部分資產位於中國。

5 收入

本集團收入主要包括提供物業管理服務、相關增值服務及城市服務的所得款項。截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	（未經審核）	（未經審核）
物業管理服務	**380,009**	353,711
非業主增值服務	**12,499**	15,749
社區增值服務	**45,439**	45,534
城市服務	**32,000**	40,208
	469,947	455,202
確認收入的時間：		
-隨時間	**449,393**	433,124
-於時點	**20,554**	22,078
	469,947	455,202

截至2026年6月30日止六個月，由宋先生控制的實體所得的收入貢獻為本集團收入的0.7%（截至2025年6月30日止六個月：0.9%）。截至2026年6月30日止六個月，概無本集團客戶貢獻本集團收入的10%或以上（截至2025年6月30日止六個月：相同）。

6 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	（未經審核）	（未經審核）
僱員福利開支	**97,976**	95,561
綠化及清潔費用	**93,592**	91,137
安全維護成本	**74,871**	69,167
維護及客戶服務成本	**35,579**	41,160
水電費	**32,221**	30,598
銷售代理服務成本	**10,045**	10,083
已售貨品成本	**9,513**	9,353
辦公費	**8,397**	4,657
差旅及招待費	**3,553**	3,149
裝修業務成本	**146**	2,690
無形資產攤銷	**1,949**	2,044
物業及設備折舊	**1,727**	1,774
使用權資產折舊	**1,004**	1,195
投資物業折舊	**441**	493
核數師薪酬	**725**	725
其他	**27,811**	17,209
	399,550	380,995

7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	（未經審核）	（未經審核）
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	**17,356**	19,179
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	**(5,205)**	(5,676)
	12,151	13,503

7 所得稅開支（續）

本公司為根據開曼群島公司法第22章（經修訂）在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島（「**英屬維爾京群島**」）的附屬公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。由於本集團於截至2026年6月30日止六個月並無香港應課稅溢利（截至2025年6月30日止六個月：相同），故並無計提香港利得稅撥備。

本集團有關中國業務的所得稅撥備乃根據現行法例、詮釋及慣例按照該期間的估計應課稅溢利的適用稅率計算。於報告期間的法定稅率為25%。根據企業所得稅法的相關法例，本集團的若干附屬公司符合中國小型微利企業資格，於有關期間可享受20%所得稅減免。所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年所得稅率的估計來確認。

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，中國公司於2008年1月1日以後產生的利潤向其境外投資者分派的股息須繳納10%的預扣所得稅，而當中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立，並符合中國與香港稅務協定安排的要求時，可適用較低的5%預扣所得稅稅率。由於本集團可控制附屬公司的分派時間，且預期於可見將來不會將該等利潤分派至中國以外的地方，故本集團並無就該等中國附屬公司截至2026年6月30日止六個月期間的未分派盈利計提任何預扣所得稅。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按截至 2026 年 6 月 30 日及 2025 年止六個月本公司擁有人應佔利潤除以已發行普通股的加權平均數計算。

截至 2026 年 6 月 30 日及 2025 年 6 月 30 日止六個月，本公司並無任何發行在外的潛在普通股股份。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2026 年	2025 年
	（未經審核）	（未經審核）
本公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	**28,819**	33,483
已發行普通股的加權平均數（千股）	**700,000**	700,000
本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄盈利（以每股人民幣列示）	**0.041**	0.048

9 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2026年6月30日 (未經審核)	於2025年12月31日 (經審核)
貿易應收款項（附註（a）及（b））		
- 關聯方	**321,529**	335,225
- 第三方	**637,521**	545,775
	959,050	881,000
減：貿易應收款項減值撥備	**(310,989)**	(286,600)
	648,061	594,400
其他應收款項		
- 應收關聯方款項	**84,992**	81,048
- 應收控股股東/董事款項（附註（c））	**764,663**	726,725
- 貸款予非控股權益	**3,000**	-
- 向非控股權益的現金墊付	**1,749**	790
- 按金	**52,138**	53,740
- 其他	**56,711**	40,523
	963,253	902,826
減：其他應收款項減值撥備	**(76,131)**	(78,291)
	887,122	824,535
預付款項		
- 預付第三方款項	**44,763**	44,932
減：預付款項的非流動部分（附註（d））	**(42,075)**	(42,075)
	2,688	2,857
貿易及其他應收款項以及預付款項的當前部分	**1,537,871**	1,421,792

9 貿易及其他應收款項以及預付款項（續）

(a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務收入、相關增值服務收入及城市服務收入。

物業管理服務收入根據相關服務協定的條款收取。物業管理服務收入由業主收到繳款單時支付。

增值服務收入的信貸期通常為0至180天。

城市服務收入的信貸期限通常為0到90天。

(b) 於2026年6月30日及2025年12月31日，貿易應收款項基於確認日期的賬齡分析如下：

	於2026年6月30日	於2025年12月31日
	（未經審核）	（經審核）
不超過1年	**340,198**	426,804
1至2年	**191,210**	144,437
2至3年	**143,129**	109,960
3年以上	**284,513**	199,799
	959,050	881,000

(c) 於2026年6月2日，宋先生已辭任本公司非執行董事。

(d) 於2026年6月30日及2025年12月31日，預付款項的非流動部分主要為人民幣42,075,000元的預付款項，用於收購一家物業管理服務公司80%的股權。

(e) 於2026年6月30日和2025年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計價，貿易及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

10 貿易及其他應付款項

	於2026年6月30日 (未經審核)	於2025年12月31日 (經審核)
貿易應付款項（附註 (a)）		
- 關聯方	**3,652**	6,360
- 第三方	**104,234**	101,427
	107,886	107,787
其他應付款項		
- 應付關聯方款項	**21,527**	22,380
- 收購一家附屬公司的應付款項	**5,100**	5,100
- 按金	**66,842**	98,396
- 應計工資	**37,799**	40,590
- 其他應付稅項	**5,909**	7,241
- 其他	**109,645**	82,772
	246,822	256,479
貿易及其他應付款項	**354,708**	364,266

10 貿易及其他應付款項（續）

(a) 於2026年6月30日及2025年12月31日，基於發票日期作出的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2026年6月30日 (未經審核)	於2025年12月31日 (經審核)
不超過1年	**88,975**	91,435
1至2年	**13,492**	10,531
2至3年	**1,261**	413
3年以上	**4,158**	5,408
	107,886	107,787

(b) 於2026年6月30日及2025年12月31日，貿易及其他應付款項主要以人民幣計值，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允值相若。

11 訴訟準備金

於2024年8月8日，本公司全資附屬公司康橋悅生活服務接獲由河南省鄭州市中級人民法院（「**法院**」）發出的傳票（「**傳票**」）及出庭通知書，通知法院已受理一家中國境內銀行（「**該銀行**」）作為原告向康橋悅生活服務提起的債務承擔糾紛訴訟（「**該訴訟**」）。該糾紛源於河南誠橋置業有限公司（「**河南誠橋**」，宋先生作為其控股股東）未能履行其與該銀行簽訂的若干貸款協議（「**該等貸款**」）。據稱，為配合該等貸款的申請，康橋悅生活服務曾單純為滿足該銀行內部審審核程序要求，向該銀行出具一份承諾函（「**該聲稱承諾函**」）。該貸款由河南誠橋擁有的一塊土地（「**該抵押物**」）作為抵押。

隨後，該銀行已取得針對河南誠橋的兩份執行證書。其後，該銀行已向法院申請對河南誠橋採取強制執行，且目前已推進相關強制執行程序。該銀行正在尋求根據該聲稱承諾函向康橋悅生活服務追討賠償。根據傳票，該銀行主張的索賠總金額為人民幣607,760,000元，加上所有訴訟費、法律費用、保全費及其他該銀行為在本案件中追討債務所產生的費用。

於2024年12月25日，康橋悅生活服務收到法院就該訴訟作出的民事判決（「**該民事判決**」）。根據該民事判決，該銀行當時應當知道康橋悅生活服務在簽署該聲稱承諾函時缺乏適當的審批程序，且該銀行未盡合理審查義務及不能被視為善意相對人，因此，該聲稱承諾函作為保證擔保，是不發生效力的。

儘管法院已判決該聲稱承諾函不發生效力，但因為債權人與擔保人均有過錯，所以康橋悅生活服務仍對該抵押物變現後未償還的任何剩餘債務承擔40%的責任。於2024年12月31日，根據獨立專業評估師對該抵押物的估值及董事會評估，本公司之潛在負債約為人民幣193,602,000元（含潛在負債及相關處置成本）。最終償付金額將取決該抵押物經法院拍賣、變賣、折價或其他方式確定的實際價值。

11 訴訟準備金（續）

隨著該民事判決之後，該銀行於 2025 年 1 月 8 日提起上訴申請（「**上訴**」）。康橋悅生活服務於 2026 年 2 月 12 日收到河南省高級人民法院（「**該高級法院**」）就該上訴作出的民事判決（「**二審民事判決**」）。依據二審民事判決，該高級法院認為河南誠橋不屬於康橋悅生活服務的股東，也非實際控制人，康橋悅生活服務對河南誠橋提供的擔保不符合《中華人民共和國公司法》第十六條第二款、第三款的法定情形；同時，該高級法院認為該民事判決中所指該銀行未盡合理審查義務且不是善意相對人的判決依據不足。故，該高級法院認定康橋悅生活服務簽訂的該聲稱承諾函合法有效，判決康橋悅生活服務須承擔人民幣 473,700,000 元之償付責任，該金額為河南誠橋所簽訂若干貸款約定項下之本金，另加按約定利率計算至償還日止之利息。

康橋悅生活服務已於 2026 年 4 月 14 日就二審民事判決向中華人民共和國最高人民法院提出再審申請。此申請乃基於本公司結合中國法律顧問意見認為二審法院認為河南誠橋不屬於康橋悅生活服務的股東，也非實際控製人，康橋悅生活服務對河南誠橋提供的擔保不符合《中華人民共和國公司法》第十六條第二款、第三款的法定情形；同時，二審法院認為一審法院判決該銀行未盡合理審查義務，不是善意相對人，依據不足的判決存在基本事實認定錯誤、法律適用不當，依法應當提出再審。

截至 2026 年 6 月 30 日，法院已從康橋悅生活服務的銀行賬戶扣劃約人民幣 214,473,000 元。基於管理層之估計，於 2026 年 6 月 30 日，剩餘負債為約人民幣 550,190,000 元，該等預計負債已經確認為中期財務資料中的訴訟撥備。宋先生已承諾全額賠償本公司因訴訟而遭受或可能遭受的任何損失。

12 股息

董事會不建議就截至 2026 年 6 月 30 日止六個月宣派任何中期股息（截至 2025 年 6 月 30 日止六個月：相同）。

管理層討論與分析

I. 業務回顧

(1) 業務概況

本集團業務涵蓋多種物業類型，包括住宅物業、非住宅物業（如商業物業、辦公樓、產業園、醫院等公共基建類）及城市服務（如軌道交通衛生和城市環衛等服務），本集團業務涉及基礎物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及城市服務，各個業務範疇聯動且市場化均衡發展。於報告期內，本集團收入為約人民幣 469.9 百萬元，較 2025 年同期為約人民幣 455.2 百萬元增長 3.2%。

截至 2026 年 6 月 30 日，本集團為中國 36 座城市提供物業管理服務，增值服務及城市服務，在管項目數量為 339 個，合約建築面積（「**建築面積**」）為約 70.0 百萬平方米，較 2025 年同期增長 2.4%，其中來自第三方物業開發商的為約 57.4 百萬平方米，佔比 82.0%。在管建築面積為約 47.9 百萬平方米，較 2025 年同期約 46.2 百萬平方米增長 3.7%，其中來自第三方物業開發商的為約 37.5 百萬平方米，佔比 78.2%。

(2) 四大業務範疇情況

本集團是中國信譽良好的綜合性物業管理服務提供商，在河南處於領先地位。在2026年4月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2026中國物業服務百強」稱號，且行業整體實力排名較 2025 年提升 1 位至第 22 位。本集團主要收入來自四條業務線：(i) 物業管理服務；(ii) 非業主增值服務；(iii) 社區增值服務；及（iv）城市服務。

物業管理服務。本集團為物業業主、物業開發商、住宅物業居民以及非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務，通常包括安全、清潔、綠化、園藝、維修和保養服務。本集團的管理物業組合包括住宅物業及非住宅物業，如商業、辦公樓、產業園、醫院等公建類物業。本集團物業管理服務收入為約人民幣 380.0 百萬元，佔總收入 80.8%，較 2025 年同期增長 7.4%，主要原因為本集團業務擴張，在管總建築面積增加所致。

非業主增值服務。本集團為非業主（主要是物業開發商等大客戶）提供增值服務，主要包括：(i)向物業開發商營銷及樣板房提供的案場服務，如訪客接待、清潔及秩序維護服務；(ii)前介服務，本集團在物業交付的不同階段，以業主及未來物業管理服務的視角，向物業開發商提供前介服務，主要包括在圖紙設計階段的優化施工藍圖、在施工過程中的品質控制、在交付前進行實測實量等服務；(iii)銷售代理服務，其中本集團主要於物業交付前促進物業開發商銷售其一手物業；(iv)工地管理服務，本集團為建築施工方及物業開發商提供日常秩序維護服務，如視頻監

控、應急響應、門禁及訪客管理；及(v)為物業開發商及物業管理公司提供有關項目銷售和管理的顧問服務。本集團的非業主增值服務收入為約人民幣 12.5 百萬元，較 2025 年同期約人民幣 15.7 百萬元下降了 20.6%，非業主增值服務收入的下降主要是因為房地產業務縮水暫未回暖。

社區增值服務。本集團亦為業主和住戶提供全面的社區增值服務，以改善其生活體驗，旨在實現其資產保值升值。該等服務主要包括(i)家居生活服務，例如家居清潔服務、家居維修服務、裝修及拎包入住服務以及購物服務；(ii)有關管理社區空間及優化利用公共資源的社區經營服務，如協助第三方供應商尋找經營或推廣其業務的合適場所，協助其促銷活動，日常清潔和設備維護；及(iii)資產運營服務，主要包括在物業交付後與二手物業及未售出車位有關的物業代理服務，以及與車位及商舖有關的租賃服務。本集團的社區增值服務收入為約人民幣 45.4 百萬元，較 2025 年同期約人民幣 45.5 百萬元下降了 0.2%。

城市服務。本集團亦能夠為城市提供多樣的城市服務。該等服務主要包括：(i)軌道交通衛生服務；(ii)城市環衛；(iii)垃圾分類處理；(iv)路政設施安裝；(v)園林綠化工程；(vi)老舊社區改造；及（vii）智慧街區建設等。於報告期內，本集團的城市服務收入為約人民幣 32.0 百萬元，較 2025 年同期約人民幣 40.2 百萬元下降了 20.4%，主要由於本集團退出了利潤低且回款困難的項目。

II. 展望與戰略

本集團致力於成為美好生活與智慧城市服務商，始終堅守為客戶提供「滿意+驚喜」的服務初心，戮力前行。2026 年下半年，本集團繼續提升其產品力、組織力、運營力、數科力及品牌力，確保服務標準化、標準產品化、產品品牌化及品牌價值化。本集團堅守項目、業主及員工的安全底線，質價對等、同價最優的服務底線、服務產品的標準化底線、員工履職底線及經營業績底線。努力橫向擴張非住宅物業及城市服務產品線版圖，逐步實現三大支柱「悅生活」（住宅物業）、「悅商管」（非住宅物業）及「悅城服」（城市服務）均衡發展之勢，縱向產業板塊深耕孵化，實現以人為核心的具有本集團特色的服務生態。

在本集團清晰的戰略佈局下，相信通過持續擴張規模、確保合約建築面積、擴大第三方物業開發商的建築面積、非住宅物業建築比例和城市服務規模，一定能夠持續提升其市場資本價值，從而從容應對資本市場的激烈競爭，回報股東、客戶及本公司的員工。

III. 財務回顧

收入

本集團收入主要來自四大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及（iv）城市服務。於報告期內，本集團收入為約人民幣 469.9 百萬元，較 2025 年同期為約人民幣 455.2 百萬元增長 3.2%。

下表載列本集團於所示期間各業務範疇的收入貢獻：

	截至 6 月 30 日止六個月			
	2026 年		2025 年	
	人民幣千元	***%***	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	**380,009**	**80.8**	353,711	77.7
非業主增值服務	**12,499**	**2.7**	15,749	3.5
社區增值服務	**45,439**	**9.7**	45,534	10.0
城市服務	**32,000**	**6.8**	40,208	8.8
總計	**469,947**	**100.0**	455,202	100.0

物業管理服務

於報告期內，本集團提供物業管理服務的收入達到約人民幣 380.0 百萬元，較 2025 年同期約人民幣 353.7 百萬元增長達 7.4%，主要原因為本集團業務擴張，在管總建築面積增加所致。

非業主增值服務

於報告期內，本集團提供非業主增值服務收入達到約人民幣 12.5 百萬元，較 2025 年同期約人民幣 15.7 百萬元下降了 20.6%，非業主增值服務收入的減少主要是因為房地產業務縮水暫未回暖。

社區增值服務

於報告期內，本集團提供社區增值服務收入達到約人民幣 45.4 百萬元，較 2025 年同期約人民幣 45.5 百萬元下降了 0.2%。

城市服務

於報告期內，本集團的城市服務收入達到約人民幣 32.0 百萬元，較 2025 年同期約人民幣 40.2 百萬元下降了 20.4%，主要由於本集團退出了利潤低且回款困難的項目。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、綠化及保潔費用、安全維護成本、維護及客戶服務成本、公共設施、銷售代理服務成本、銷售成本、折舊及攤銷開支及其他。

於報告期內，本集團的銷售成本為約人民幣 363.6 百萬元，較 2025 年同期的約人民幣 356.7 百萬元增長約 1.9%。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按業務範疇劃分的毛利及毛利率：

	截至 6 月 30 日止六個月			
	2026 年		2025 年	
	毛利	**毛利率**	毛利	毛利率
	人民幣千元	***%***	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	**83,096**	**21.9**	74,939	21.2
非業主增值服務	**3,663**	**29.3**	4,012	25.5
社區增值服務	**15,548**	**34.2**	14,603	32.1
城市服務	**4,069**	**12.7**	4,935	12.3
總計	**106,376**	**22.6**	98,489	21.6

於報告期內，本集團毛利率為 22.6%，較 2025 年同期的 21.6%增長 1.0 個百分點。

於報告期內，物業管理服務毛利率為 21.9%，較 2025 年同期的 21.2%增長 0.7 個百分點。

於報告期內，非業主增值服務毛利率為 29.3%，較 2025 年同期的 25.5%提升了 3.8 個百分點，主要由於房地產市場下行，本公司主動放棄了低毛利、回款較差的業務，如新房分銷業

務。

於報告期內，社區增值服務毛利率為 34.2%，較 2025 年同期的 32.1%提升了 2.1 個百分點，主要由於部分商品增加了源頭供應商合作。

於報告期內，城市服務毛利率為 12.7%，較 2025 年同期的 12.3%略有增長。

其他收入

於報告期內，本集團的其他收入為約人民幣 0.3 百萬元，較 2025 年同期的約人民幣 0.2 百萬元增長 72.1%,主要由於報告期內收到政府補貼增加所致。

銷售及營銷開支

於報告期內，本集團的銷售及營銷開支為約人民幣 2.9 百萬元，較 2025 年同期的約人民幣 2.5 百萬元增長 16.0%,主要由於本集團的收入增長帶動營銷投入同步增加。

行政開支

於報告期內，本集團的行政開支為約人民幣 33.1 百萬元，較 2025 年同期的約人民幣 21.8 百萬元增長 51.8%，主要原因為報告期內本集團增加訴訟費用及額外的合規費用。

所得稅開支

於報告期內，本集團的所得稅開支為約人民幣 12.2 百萬元，較 2025 年同期的約人民幣 13.5 百萬元下降了 10.0%，主要由於本集團的稅前利潤下降。

期內利潤

於報告期內，本集團的利潤為約人民幣 37.6 百萬元，較 2025 年同期約人民幣 43.4 百萬元下降了 13.2%。淨利潤率為 8.0%，較 2025 年同期的 9.5%下降了 1.5 個百分點。於報告期內本公司擁有人應佔利潤為約人民幣 28.8 百萬元，較 2025 年同期約人民幣 33.5 百萬元下降了 13.9%，主要由於行政開支及信用減值損失的撥備的增加。

流動資金、儲備及資本結構

本集團於報告期內維持穩健的財務狀況且資金充裕。於 2026 年 6 月 30 日，流動資產為約人民幣 1,716.6 百萬元，較 2025 年的約人民幣 1,807.4 百萬元下降了約 5.0%。本集團的現金及現金等價物大部份以人民幣計值，達約人民幣 134.7 百萬元，較 2025 年 12 月 31 日人民幣 157.6 百萬元下降了約 14.6%。本集團於 2026 年 6 月 30 日的流動比率（流動資產除以流動負債）為 1.5，較 2025 年 12 月 31 日的 1.4 略有增長。於 2026 年 6 月 30 日的資產負債比率（總負債除以總資產）為 60.0%，較 2025 年 12 月 31 日的 63.2%下降 3.2 個百分點。

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行貸款與其他貸款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至 2026 年 6 月 30 日，本集團概無任何銀行借款或其他借款，資本負責比率為零（2025 年 12 月 31 日：零）。

本集團定期積極審閱及管理其資本結構，於維持本集團擁有人較高回報及可能出現之高借貸水平之間取得平衡，並保持穩健資本狀況所享有之優勢和安全，亦因應經濟狀況變動而調整資本結構。

貿易及其他應收款項

於 2026 年 6 月 30 日，本集團的貿易及其他應收款項達約人民幣 1,535.2 百萬元，較於 2025 年 12 月 31 日的約人民幣 1,418.9 百萬元增長了 8.2%，主要由於當前經濟下，本集團部分貿易應收款項的回收進度滯緩。為了提高貿易應收款項的回款進度，本集團已加強相關內控措施。

於 2026 年 6 月 30 日，賬齡超過一年的貿易及其他應收款項為約人民幣 756.0 百萬元，佔本集團貿易及其他應收款項約 39.3%。報告期內，本集團收回賬齡超過一年的貿易及其他應收款項約人民幣 27.3 百萬元。

於 2026 年 6 月 30 日，來自宋革委先生所控制實體的貿易應收款項為人民幣 321.5 百萬元。

貿易及其他應付款項

於 2026 年 6 月 30 日，本集團的貿易及其他應付款項達約人民幣 354.7 百萬元，較截至 2025 年 12 月 31 日的約人民幣 364.3 百萬元下降 2.6%,主要由於提升了貿易及其他應付款項的支付進度。

外匯風險

本集團主要於中國經營其業務。本集團用以計值及對大部份交易進行清算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集

團現時未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯活動，並盡其最大努力保障本集團的現金價值。

中期股息

董事會決議不就截至 2026 年 6 月 30 日止六個月宣派任何中期股息。

資產抵押

於 2020 年 5 月，河南鼎峰物業服務有限公司（「**鼎峰物業**」，其 51%的股權由本集團於 2021 年 10 月收購，即「**鼎峰收購**」）為在河南舞鋼農村商業銀行股份有限公司以平頂山市裕富商貿有限公司（「**裕富商貿**」）為受益人的貸款償還義務提供了擔保（「**鼎峰–平頂山擔保**」），貸款金額為人民幣 30 百萬元。該筆貸款還由第三方抵押價值約人民幣 18 百萬元的資產作為擔保。此外，在鼎峰收購之前，獨立第三方河南佳田實業集團有限公司（「**佳田**」）也提供了反擔保（「**鼎峰–平頂山反擔保**」），以賠償鼎峰物業因鼎峰–平頂山擔保而遭受的任何損失。作為保護本集團免受因鼎峰–平頂山擔保而造成的任何損失的措施，根據鼎峰收購協議，本集團將有權在不支付額外費用的情況下收購鼎峰物業剩餘 49%的股權，以彌補因鼎峰–平頂山擔保而導致的任何損失。

由於裕富商貿違約，鼎峰物業的銀行賬戶於 2023 年 2 月 9 日被法院凍結。於 2023 年 7 月及 2023 年 8 月，被凍結的銀行賬戶中共計約人民幣 12.5 百萬元已被強制執行。為履行其在鼎峰—平頂山反擔保項下之義務及賠償本集團之銀行存款損失約人民幣 12.5 百萬元，佳田將其若干車位轉讓予本集團。於 2025 年 6 月，鼎峰–平頂山擔保導致鼎峰物業被強制執行約人民幣 0.9 百萬元。

截至 2026 年 6 月 30 日，鼎峰–平頂山擔保導致鼎峰物業新增約人民幣 0.9 百萬元被強制執行，擔保余額約為人民幣 0.8 百萬元。

涉及非全資附屬公司之訴訟

於 2021 年 2 月，鼎峰物業被列為一項擔保協議之擔保人之一，該擔保協議乃為河南省中豫城市投資發展有限公司（「**河南中豫**」）之利益而訂立，涉及基金權益回購安排及若干牧場項目投資、建設及收購安排。根據該擔保協議，倘相關債務人未能按時足額向河南中豫支付基金權益回購價款及其他應付款項，鼎峰物業及其他擔保人可能須承擔連帶擔保責任。

鑑於相關債務人屆期未能支付基金權益回購價款及相關款項，河南中豫已向包括鼎峰物業在內之各方提起法律訴訟。於 2026 年 8 月 3 日，河南省鄭州高新技術產業開發區人民法院批准財產保全申請，下令凍結相關被告人（包括鼎峰物業）之銀行存款，或查封、扣押其他等值資產，金額達人民幣 132,858,230.35 元。

有關事項及簽署相關擔保協議之行為均發生於鼎峰收購完成之前，且根據本集團現有可得資料，相關方並未向本集團披露上述事項。本集團直至鼎峰物業於 2026 年 8 月收到相關法院文件後，方獲悉此事。本集團已要求鼎峰物業相關股東就由此產生的任何損失、責任及不利後果，向本集團及鼎峰物業作出賠償。

除上文所披露之事項外，基於本集團現有可得之資料，截至 2026 年 6 月 30 日本集團並不知悉本集團尚存任何其他之擔保。

或然負債

截至 2026 年 6 月 30 日，本集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

重大收購及出售

於 2026 年 6 月 30 日，本集團概無對持有的附屬公司、聯營公司及合營公司的重大投資、重大收購或出售事項，或任何由董事會授權的重大投資或增加資本資產的計劃。

重大投資

於報告期內，本集團概無持有重大投資。

重大投資的未來計劃

本集團擬按本公司日期為 2021 年 6 月 29 日的招股章程（「**招股章程**」）所述將部分全球發售所得款項淨額用於收購物業管理公司及專業服務公司，並與當地城市投資公司或當地物業開發商通過注資或成立合資公司進行合作。於本公告日期，本集團並無任何其他重大投資未來計劃。

收購立豐

謹此提述本公司日期為 2021 年 9 月 30 日及 2021 年 11 月 12 日之公告，內容有關收購西安立豐物業管理有限公司（「**立豐**」）80%股權之事項（「**收購立豐**」）。儘管本集團已完成轉讓立豐 80%股權並取得董事會席位之控制權，但原股東之負債尚未結清，且後續項目未按協議履行並納入立豐，因此董事會認為，於 2026 年 6 月 30 日，收購立豐尚未完成。

於 2026 年 6 月 30 日，除第一期之權利義務（包括股權登記轉讓及印鑑、證照及許可證移交等）已按合同完成外，原合作協議第二期、第三期、第四期及第五期的主要權利義務均未如期履行。儘管本集團已嘗試與股權轉讓方溝通，但上述主要權利義務的履行時間，以及收購立豐的預計完成時間仍未明確。

僱員及薪酬政策

截至2026年6月30日，本集團共有2,451名員工（2025年6月30日：2,322名）。截至2026年6月30日止六個月，本集團員工福利開支（包括董事薪酬）的金額為人民幣98.0百萬元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣95.6百萬元）。

本集團設有完善的招聘制度及內部晉升制度，並努力通過提供具競爭力的工資、獎金、福利、系統性的培訓機會和內部晉升調動，聘用有才能的僱員。本集團通過線上招聘、招聘會、校園招聘及轉介相結合的方式僱用員工。為向員工提供公平的競爭機會，除外部招聘外，管理職位的選拔亦向所有僱員公開以供其申請。

本集團提供員工福利，如住房津貼、文化及社會活動以及節日及生日禮物。本集團還將致力於在本集團的組織內部擁抱多樣性，在招聘、培訓、健康以及專業和個人發展方面平等及尊重地對待本集團的所有員工。在最大限度地為每個人提供平等的職業機會的同時，本集團亦將繼續促進工作與生活的平衡，並在本集團的工作場所及茶水間為所有員工創造快樂文化。

全球發售所得款項用途

本公司於2021年7月16日在聯交所主板上市，扣除上市開支後，全球發售所得款項總淨額約為628.9百萬港元。

全球發售所得款項按及將持續按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的計劃動用，下表載列截至2026年6月30日止全球發售所得款項淨額的使用情況：

用途	招股章程披露的原定所得款項淨額（百萬港元）	未動用所得款項淨額的修訂分配（百萬港元）	截至2025年12月31日止未動用金額（百萬港元）	本報告期內實際動用所得款項淨額（百萬港元）	截至2026年6月30日止未動用金額（百萬港元）	動用所得款項淨額的預期時間表
尋求選擇性戰略投資及收購機會以進一步發展戰略合作及擴大我們的業務規模	408.8	-	-	-	-	不適用
投資智能化運營及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗	62.9	32.6	29.8	2.7	27.1	2026年12月之前
豐富及拓展我們的服務及產品種類以發展多元化業務	94.3	0.6	0.6	0	0.6	2026年12月之前
營運資金及其他一般公司目的	62.9	277.3	200.3	127.9	72.4	2026年12月之前
總計	**628.9**	**310.5**	**230.7**	**130.6**	**100.1**	

於本公告日期，所得款項存放於境內及境外持牌金融機構的短期計息銀行賬戶，並將繼續按照招股章程所載之用途使用，預計在2026年12月前使用完畢。

報告期後重大事項

除「涉及非全資附屬公司之訴訟」一節所披露者外，於報告期後至本公告日期止，本集團並無發生重大事項。

企業管治常規

本公司致力維持高水準的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1所載之《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）作為其管治守則。於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用的原則及守則條文。本公司將繼續審查及監督其企業管治的實踐，以確保遵守企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 C3 所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）作為董事買賣本集團證券的守則。經向各董事作出具體查詢後，各董事確認，彼等於報告期內一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。截至 2026 年 6 月 30 日，本公司並無持有任何庫存股份。

審核委員會

董事會已根據企業管治守則設立本公司審核委員會（「**審核委員會**」），成員包括三名獨立非執行董事黃潤濱先生、樊耘博士及金孝賢先生，黃潤濱先生為審核委員會主席。黃潤濱先生是一名擁有適當的專業會計和相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審閱本公司的財務資料，以及監管本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控程序。

審核委員會已與董事會共同審閱本集團截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，並確認本集團截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的未經審核的中期簡明綜合業績已遵守所有適用的會計原則、準則及要求，並已作出充分的披露。

刊發中期業績及 2026 年中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kqysh.com.cn)，而本公司截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的中期報告將適時寄發予股東並於上述網站登載。

承董事會命
康橋悅生活集團有限公司
主席
戴衛

香港，2026 年 8 月 26 日

於本公告日期，董事會成員包括主席兼執行董事戴衛先生；執行董事蔡喜青先生、康衛國先生、王娜女士及宋祥熙先生；以及獨立非執行董事金孝賢先生、樊耘博士及黃潤濱先生。